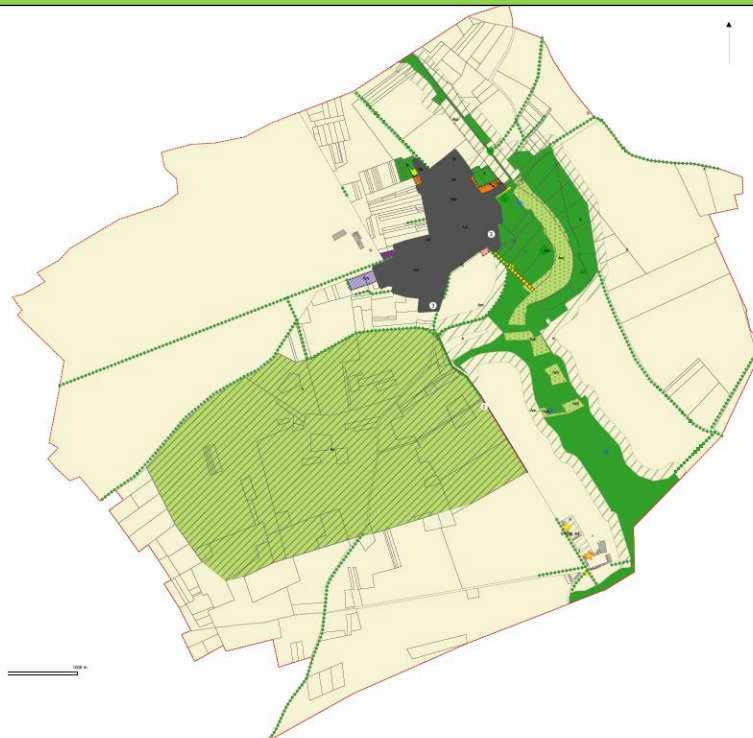


ANNEXE AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIF AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN (77230)



JP CHAULET
Commissaire enquêteur
Décembre 2019

Enquête publique du lundi 21 octobre 2019 au mercredi 20 novembre 2019 inclus

ENQUÊTE REVISION DU PLU DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN


**GRILLE DE DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS RECUEILLIES, SELON LES THEMES RETENUS PAR
LA COMMISSION D'ENQUÊTE AVEC AVIS ET COMMENTAIRES DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-SOUS-DAMMARTIN**


Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus, lors de l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de Villeneuve-sous-Dammartin

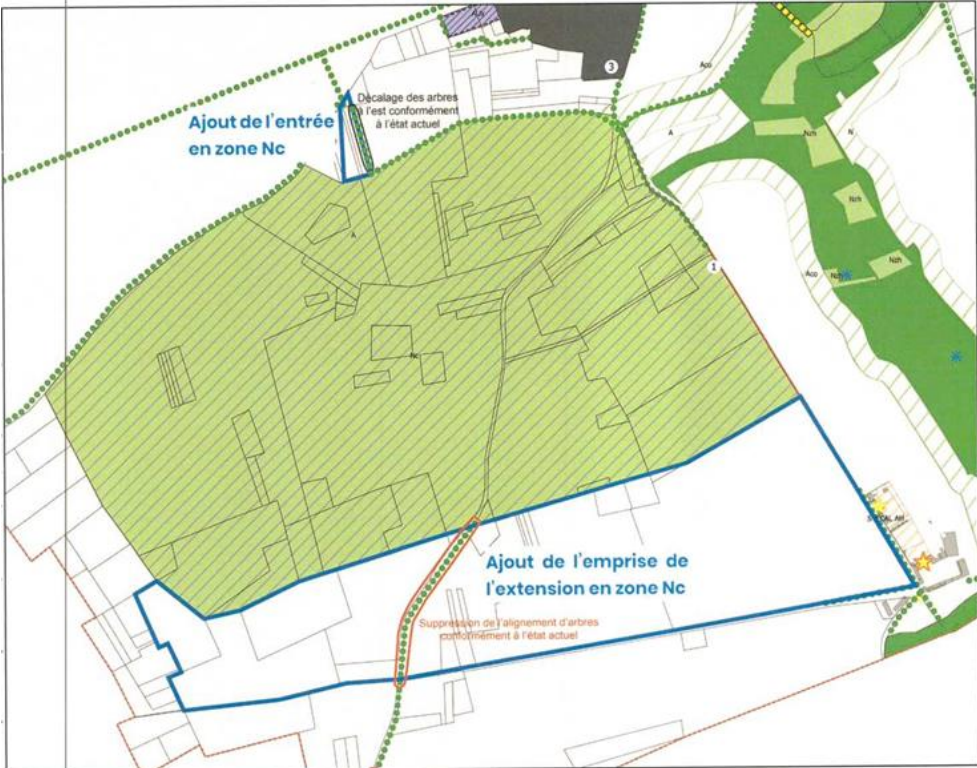
NB : Les thèmes retenus figurent en abscisse et les observations, courriers ou courriels figurent en ordonnée. Une croix est portée au regard de chaque observation lorsque le thème retenu y est évoqué.

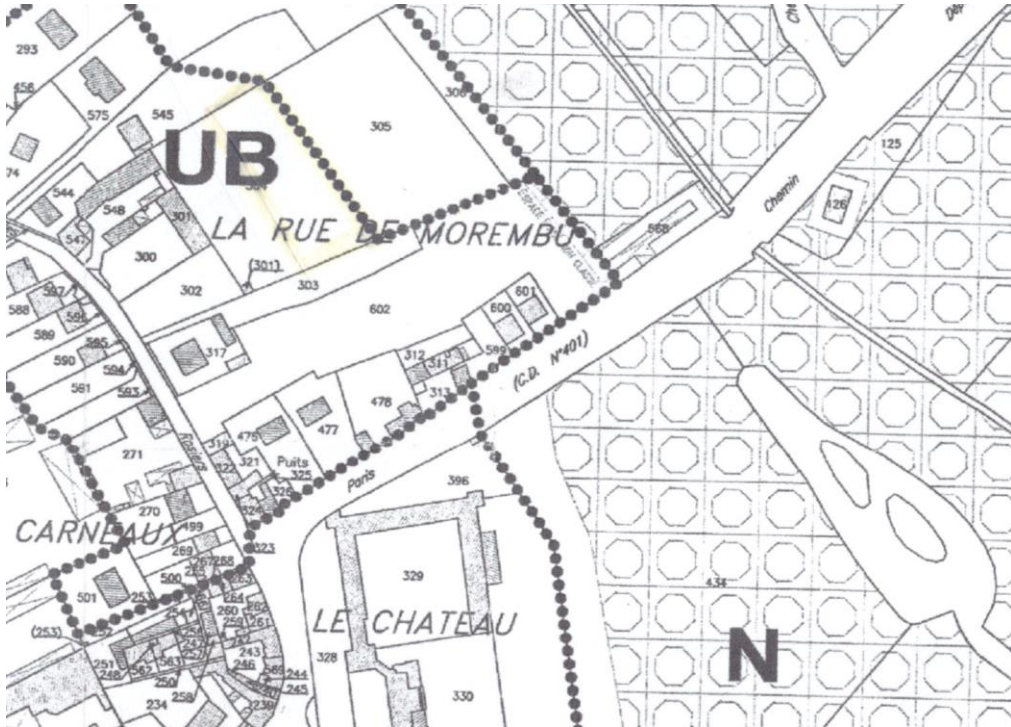
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
	Obs 1		X	X		X	X		

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<ul style="list-style-type: none"> La réalisation d'une œuvre de Land Art, installation artistique géante visible du ciel, sous forme de deux immenses yeux de 400 m de long chacun : « Les Yeux du Ciel » ; La restitution phasée d'espaces agricoles en lien avec les besoins des exploitants. <p>Dans l'objectif de développement de ce projet, impératif pour la gestion des terres excavées franciliennes, une adaptation du PLU est nécessaire notamment pour permettre le dépôt d'une demande d'autorisation de l'extension de l'ISDI. ECT sollicite ainsi, par le présent document, une modification du projet de révision du PLU actuellement soumis à enquête publique.</p> <p>A. PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION</p> <p>Localisation géographique</p> <p>ECT exploite une ISDI (relevant de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) localisée sur la commune de Villeneuve-sous-Dammartin (77), aux lieux-dits « Coubron », « La Pièce Madame », « Le Bas des Closeaux », « Le Pont aux Anes », « Les Rôtis », « La Brèche de Stains », « Les Closeaux », « Les Terres de Stains », « Le Bas des Closeaux ».</p> <p>L'actuelle ISDI a été autorisée par l'arrêté préfectoral n°2014/DDT/SEPR/48 du 4 avril 2014 modifiant, notamment par une extension, l'arrêté préfectoral n°08 MEDAD 022 du 28 janvier 2008.</p> <p>Le projet porté par ECT concerne l'extension du périmètre de l'actuelle ISDI.</p> <p>Cette extension a pour objectif d'accroître le volume de stockage afin de pouvoir répondre aux besoins des entreprises franciliennes de terrassement et du bâtiment et des travaux publics (BTP), en recherche constante d'exutoires pour les volumes conséquents de déblais excavés lors de chantiers en cours, en réservant notamment une partie de ce volume pour les déblais de tunnelier générés par la réalisation du Grand Paris Express.</p> <p>L'extension projetée vers le sud concerne une surface de 55,8 hectares. Une extension de la zone d'accès au site est également sollicitée, sur une surface de 0,3 ha, pour permettre de doubler les postes de réception et de contrôle à l'entrée du site. Cet aménagement permet de limiter le temps d'attente des camions lors de leur arrivée sur l'ISDI.</p> <p>A terme, la superficie de l'installation exploitée par ECT sera donc portée à 191,5 ha (dont 56,1 ha d'extension).</p> <p>Une carte de localisation et une vue aérienne du projet avec les différents périmètres évoqués sont présentées en figures 1 et 2.</p> <p>B. Demandes d'adaptation du PLU</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique du projet de révision du PLU de la commune de Villeneuve-sous-Dammartin, la société ECT sollicite une adaptation de son règlement et ses documents graphiques (en particulier le zonage).</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								 <p>Adaptation du règlement de la zone Nc à l'activité du site Le règlement de la zone Nc qui constitue un sous-secteur de la zone N (naturelle) « correspondant à l'emprise du centre d'enfouissement de matériaux inertes » autorise notamment dans son article 2 les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> « Les dépôts de remblais de matériaux stériles, » « Les installations temporaires liées à l'exploitation du site. » <p>Conformément à la demande des services de l'Etat, il est nécessaire que le règlement autorise expressément les Installations de Stockage de Déchets Inertes, soumise à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.</p> <p>Ainsi, il est sollicité une adaptation, de nature simplement sémantique, du règlement de la zone Nc afin que celui-ci autorise expressément « les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) ».</p> <p>B. II Adaptation du zonage à l'état actuel des terrains et à l'extension du projet B.II 1 Ajout de l'extension de l'ISDI à la zone Nc Afin de permettre l'extension de l'ISDI de Villeneuve-sous-Dammartin, impérative pour répondre aux besoins d'exutoires des déblais franciliens notamment identifiés dans le PRPGD en cours d'approbation, une adaptation du zonage du projet de révision du PLU s'avère indispensable.</p> <p>Ainsi, ECT sollicite l'extension du périmètre de la zone Nc afin que celui-ci intègre tant l'emprise de l'actuelle ISDI que son extension projetée, cette dernière relevant - en l'état actuel du projet de révision du PLU - de la zone A (agricole).</p> <p>B.II.2 Régularisation en fonction de l'état actuel des terrains Quelques disparités entre le projet de révision du PLU et l'environnement actuel de la commune de Villeneuve-sous-</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>Dammartin doivent être corrigées. ECT sollicite ainsi une adaptation du PLU afin de permettre la mise à jour des éléments ci- après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entrée du site (accès des véhicules et zone de réception des terres inertes, au nord de l'ISDI) n'est pas prise en compte dans le plan de zonage. Les parcelles concernées sont en effet identifiées en zone A (agricole) du projet de révision du PLU. Afin de mettre en conformité le zonage avec le périmètre de l'actuelle ISDI, ECT sollicite la modification du zonage de l'entrée de l'ISDI afin que celle-ci relève de la zone Nc ; • La localisation de l'alignement d'arbres identifié au niveau de cette zone d'entrée ne correspond pas à son implantation actuelle. Cet alignement d'arbres doit ainsi être décalé vers l'est afin que les documents graphiques du PLU soient cohérents avec sa localisation réelle ; • L'alignement d'arbres identifié au sud de l'ISDI est actuellement inexistant. La suppression de cet alignement est donc sollicitée, en ce qu'il ne reflète pas l'état actuel du site et contraint la remise en état des terrains compris dans le périmètre de l'extension projetée, devant à terme être restitués à l'usage agricole.  <p>Figure 3 : Vue aérienne annotée de l'entrée de l'ISDI (Source : Google Earth 2018)</p> <p>B.II 3 Plan de synthèse des modifications de zonage sollicitées Le plan suivant localise les éléments d'adaptation du zonage du PLU sollicités dans la présente note, à savoir :</p>	

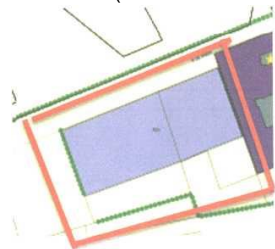


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<ul style="list-style-type: none"> • L'ajout de l'extension de l'ISDI en zone Nc ; • L'ajout de l'entrée existante de l'ISDI en zone Nc ; • Le décalage vers l'est de l'alignement d'arbres présent à l'entrée du site ; • La suppression de l'alignement d'arbres inexistant dans la zone d'extension.  <p>Figure 4 : Plan des modifications de zonage sollicitées</p>	
Obs 2	X					X		<p>M. MUSCIANESE a écrit :</p> <p>1^{er} : Je constate que le dossier de révision du PLU n'est pas mis en ligne sur le site de la mairie de Villeneuve-sous-</p>	- Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne en début d'après-midi du 21 octobre







Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
←-Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>Dammartin comme cela est indiqué et précisé dans l'arrêté 2019-07-31.</p> <p>2^{ème} : Je constate qu'une partie de ma propriété (parcelle 304) devient inconstructible (zone N), quelles sont les justifications de la municipalité ayant conduit cette modification ? Je souhaite rester en zone UB comme dans le PLU actuel.</p> 	<p>2019, soit le 1^{er} jour de l'enquête publique, ce qui a permis à la population de consulter le dossier pendant 30 jours consécutifs, le minimum légal pour la durée de l'enquête publique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le classement d'une partie de la parcelle 304 (aujourd'hui 683) en zone N est une erreur. La volonté communale est de prendre en compte les parcelles ainsi que les jardins au sein de l'espace urbanisé de référence. La partie de la parcelle concernée sera classée en zone UB.
Obs 3	X						X	<p>M. LANTOINE au 21 rue des Rosiers a écrit : Par cette lettre je vous fais part de mes remarques sur l'enquête publique pour le P.L.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vu le changement climatique le fait de bétonner cette zone centrale du village ne fera qu'augmenter les chaleurs excessives que nous subissons ces derniers temps et assécher cette zone et accentuer la chauffe sur tout le périmètre. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA. Le règlement de cette zone s'y appliquera.


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<ul style="list-style-type: none"> - Ses constructions ne doivent pas être des 3 étages ils y aura des vis-à-vis trop évidant donnant à voyeurisme. - L'aspect du petit village Rural sera dénaturé. - Nous sommes à l'heure actuel encore un village endetté. - Des logements sociaux ne nous permettront pas de remettre à flots l'endettement, de plus cela ferait perdre du cachet à la revente de Pavillons annexe au nouveau lieu de construction et feront supporter cette charge sur les impôts locaux ou autres des villageois. - Les égouts et évacuations d'eau sont sous dimensionnés pour ce qui est prévu en construction sur cette parcelle, il y a déjà en été des odeurs nauséabondes récurrentes. - Un manque de parking est déjà évident maintenant sans construction en plein milieu du village, si cela est des 2 étages il n'y aura que 1 place de parking créer pour un couple, et le constructeur ne feras qu'une place de parking par logement, donc encore des voitures qui ne saurons pas où se garer. - Par anticipation le Maire a déjà augmenté les impôts alors imaginé après.... - Il y a déjà des problèmes de cambriolage fréquent alors imaginé s'il y a un accès derrière des pavillons existant. - Une charge de surcroît d'entretien d'espace public en plus sera à la charge des administrés donc la mairie donc plus d'impôts. - Un manque de structure bien réalisé pour les enfants est évident. - Une expertise sur le plan circulaire à l'intérieur du périmètre s'il y a construction serait à mener je préconise une entrée sortie en un seul point dans la descente rue des rosiers. <p><u>M. LANTOINE a ajouté :</u> Par cette lettre je vous fais part de mes requêtes et analyse sur l'enquête publique pour le P.L.U. Je refuse expressément ces constructions massives et en hauteur de 3 étages ou 2 étages sachant que l'aire du goudron sur cette superficie nous donnera un problème de chaleur plus fortes en été et une pluie qui ne rafraîchiras pas l'atmosphère ainsi que des bruits de voiture derrière mon pavillon et devant mon pavillon, déjà que nous subissons les passages incessant des avions et de plus le largage de kérosène ainsi que pas du tout de subvention face à cela de ADP, alors que Mesnil-Amelot touche des subventions qui lui permet de s'accroître, ici de plus il y a un doute sur le bien vivre ensemble par rapport à un intérêt personnel financier en cette Mairie je crains un objectifs de gain personnel pour certains et pas une extension favorable au bien de tous, surtout si c'est les administrés qui paieront ce surplus de personnes qui ne pourront garer leur voiture et qui n'ont pour seul commerce d'alimentation qu'une boulangerie. S'il y a des constructions derrière mon pavillon il y aura un accès pour les cambrioleurs supplémentaires déjà qu'il y a de nombreux cambriolages et même que cette année le terrain de jeux des enfants a été monopolisé par des caravanes pendant plus de 2 mois. Avec à la clé une mort prématurée de notre Maire suite à cela, les aléas de la vie ou une tension trop forte face à des gens de voyage...De plus je ne veux pas déprécier mon bien pour des logements sociaux qui seraient à notre charge de par les impôts.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le point sur l'endettement du village ne relève pas de l'ordre du PLU. - Le point sur les logements sociaux et le renflouement de l'endettement ne relève pas de l'ordre du PLU. - Le point sur les égouts et les évacuations sous-dimensionnés relève de la compétence de la CARPF. Celle-ci n'ayant pas émis d'avis sur le projet de PLU, celui-ci est réputé favorable. Toutefois, elle émet un avis sur les permis de construire et peut émettre un avis défavorable à un projet de construction si les capacités des réseaux ne sont pas suffisantes. - Le stationnement est compatible avec le PDUIF. Des ajustements ont été demandés par les services de l'État qui seront pris en compte pour l'approbation du PLU. À savoir, toutefois, que la politique actuelle relative à l'automobile vise à la réduction du nombre de place de stationnement exigé par la commune. - Les points suivants : augmentation des impôts par anticipation, le problème de cambriolage, la charge de l'entretien d'espace public, ne relève pas de l'ordre du PLU. - Le secteur en zone UAa n'étant plus envisagé, les capacités d'accueil pour les enfants sont suffisantes. - Concernant le point sur le plan circulaire,




Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
									l'orientation d'aménagement et de programmation sera supprimée pour l'approbation du PLU. La voirie n'est plus envisagée.
Obs 4	X	X					X	<p>Mme MUSCIANESE Justine au 20 Rue des Rosiers a écrit :</p> <p>OBJET : Enquête publique de Villeneuve sous Dammartin</p> <p>J'habite Villeneuve avec mon père et ma sœur depuis 2007 dans la maison précédemment occupée par mes grands-parents depuis 1970.</p> <p>Salariée depuis plus d'un an dans la principale entreprise de Villeneuve en tant que géomètre/projeteuse, je souhaite continuer à résider dans le village et nous avons envisagé en famille un partage de la propriété pour y construire 2 maisons (une pour ma sœur et une pour moi).</p> <p>Après consultation du projet de révision du PLU, je constate qu'une partie de la parcelle 304 est déclassée de UB en N, je souhaite que le classement d'origine en zone UB soit conservé et vous demande la justification d'une telle décision.</p> <p>Je souhaite aussi, afin de retrouver les limites historiques de constructibilité du village que les parcelles 305 et 306 soit classées en zone UB dans l'alignement de la constructibilité de la parcelle 602 (le décrochement de la zone N au niveau de notre propriété est incompréhensible).</p> <p>Je précise que 3 maisons sur 1 ha de terrain dans le cadre d'une division familiale respecte les critères de constructibilité de la zone C du plan d'exposition au bruit (habitat individuel possible sous réserve de raccordement à la voirie publique et accroissement modéré de la population).</p> <p>Cette modification nous permettra de construire chacune une maison sur les parcelles 304 et 305 desservies par un accès depuis la rue des Rosiers.</p> <p>Je souhaite enfin préciser mon avis sur l'opération cœur de village envisagée par la mairie de Villeneuve et un promoteur privé.</p> <p>Cette opération entraînerait une augmentation significative de la population (environ 250 personnes) et au regard de la réglementation applicable en zone de bruit C, cela est illégal.</p> <p>Pour preuve, la réponse du sous-préfet de Meaux à M le Maire du 26 juin 2019, annexée au projet de révision du PLU précisant : Le territoire de la commune de Villeneuve sous Dammartin est impacté en zone B et C. du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris Charles qui impose des restrictions en termes de constructibilité, le règlement devra préciser ce point.</p> <p>A la suite, Le sous-préfet concernant l'opération cœur de village précise, L'OAP manque de précision quant à la programmation attendue, nombre de logements notamment, ce projet soulève la conformité au regard de la contrainte liée à la zone C du PEB sous laquelle à défaut de dispositifs spécifiques, il ne peut y avoir de dérogation.</p> <p>De plus il n'existe pas d'équipements publics à Villeneuve pour accueillir de nouvelles populations (école, crèches...).</p> <p>Je conclurai donc sur le fait que la rédaction du futur PLU en Zone UA et UB devra reprendre la formulation du PLU en cours de validité qui est, elle, sans ambiguïté à savoir :</p> <p>Dans la zone de bruit C, conformément au plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le</p>	<p>- Concernant le classement d'une partie de la parcelle 304 (aujourd'hui 683) en zone N : Le classement d'une partie de la parcelle 304 (aujourd'hui 683) en zone N est une erreur. La volonté communale est de prendre en compte les parcelles ainsi que les jardins au sein de l'espace urbanisé de référence. La partie de la parcelle concernée sera classée en zone UB. Pour les parcelles 305 et 306, la possibilité d'extension de la commune est limitée à 1,4 hectare. La commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation des secteurs voués à accueillir des activités et aux équipements publics répartis sur un peu plus de 1,3 hectare. Aucune autre possibilité d'extension s'offre à la commune. Pour ces mêmes raisons, les parcelles 305 et 306 ne sont pas urbanisables. De plus, ces parcelles étaient classées en zone Aa dans le PLU de 2005.</p> <p>- Concernant le projet au cœur de ville, le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA. Le règlement de cette zone s'y appliquera.</p>


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								3 avril 2007 : les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements et les associations urbaines sont interdites lorsqu'il s'agit d'habitation. Cette précaution évitera les contentieux futurs et l'appétit des promoteurs à tenter des opérations illégales en bruit C. Il y a du bon sens (les chutes d'avions existent et peuvent causer des morts au sol comme le Concorde le 25 juillet 2000) et d'un principe de préservation de santé publique visant à limiter les populations exposées aux bruits.	
Obs 5	X							ANONYME a écrit : En raison de l'avis défavorable de Mme la préfète de Seine et Marne, émis sur le dossier de la société ALILA relatif à la construction d'un programme de logement social, réservé au personnel travaillant sur la plateforme aéroportuaire de ROISSY CDG, il serait indispensable d'explicitier dans le dossier d'approbation du PLU comment le secteur classé en zone UAa du PLU en cours d'enquête, peut être adapté pour des utilisations au sol autres qu'habitation : bureau, activités compatibles avec la zone d'habitation contiguë, équipements publics, etc... De la même façon, l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur Cœur de village fera l'objet d'une adaptation à ces futures utilisations.	- Le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA. Le règlement de cette zone s'y appliquera. L'orientation d'aménagement et de programmation sera supprimée.
Obs 6	X		X	X	X			M. MUSCIANESE Julien du 20 rue des Rosiers a écrit : REFLEXIONS ET COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN PHASE D'ENQUETE PUBLIQUE Habitant de Villeneuve sous Dammartin depuis mon enfance (4ème génération) j'ai pris connaissance de la volonté de la municipalité de Villeneuve de réviser le PLU lors de la réunion publique d'information du 17/05/2018 Pendant cette réunion publique j'ai interrogé à plusieurs reprises Monsieur le maire (aujourd'hui décédé) sur la comptabilité de projet d'urbanisation en zone de bruit et aucune réponse ne m'a été apportée. Le maire de l'époque s'est réfugié derrière des discussions entamées avec Aéroport de Paris et a occulté volontairement la problématique des zones B et C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. Malgré ma consultation régulière du site de la ville et des affichages publics, je n'ai jamais eu connaissance du projet de révision du PLU avant l'ouverture de l'enquête publique. Je ne conteste pas l'affichage en mairie de documents graphiques, mais les horaires d'ouvertures sont restreints et souvent incompatibles avec mon activité professionnelle. Je n'ai vu aucun point précis dans les comptes rendus des divers conseils municipaux sur cette révision et l'élaboration de cette révision s'est faite sans soucis de transparence et d'information de la population. Le projet de révision de PLU a été dicté pour favoriser des intérêts particuliers, et surtout permettre la réalisation d'un projet d'immeuble collectif, porté par un promoteur privé, en zone de bruit C Le permis de construire, pour preuve, est déjà en cours d'instruction à la mairie de Villeneuve, mais aucunement conforme au PLU en vigueur Pour une meilleure compréhension, j'annexe à mes différentes réflexions un plan zoné de Villeneuve sous Dammartin. • Suite au rapport de présentation du projet d'aménagement et de développement durable, plusieurs axes ont été explorés pour lesquels j'émetts les remarques suivantes : Axe 1 -Conforter l'activité économique de la commune : Il apparait très discutable de consommer du terrain agricole de qualité en zone AUX pour un développement restreint de la zone d'activité, les entreprises sur site occupent une surface moyenne de 1500 m² et le développement inscrit au PLU ne permet que d'accueillir des petites activités... (Faible profondeur du terrain ne permettant pas d'aires de manœuvres suffisantes).	- Le dossier a été consultable en mairie. Après la réunion publique, le diaporama présenté a été mis en ligne sur le site de la commune. Le bilan de concertation fait état des lieux du déroulement de la concertation au cours de la procédure. - Concernant l'axe 1 du PADD et la viabilité d'étendre la zone UX (AUx) : La commune a souhaité offrir la faible surface d'extension dont elle dispose pour le développement économique. La zone AUx offre une possibilité de 8000m², ce qui permet à une entreprise de s'y installer. Il est également possible que deux entreprises ayant besoin d'une plus petite surface puissent s'y installer. Cela permettrait une diversification de la typologie des entreprises présentes dans la zone d'activité. Toutefois, elle permet également à des entreprises souhaitant se développer et rester à Villeneuve-sous-Dammartin de disposer de foncier disponible.


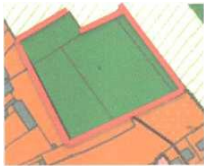
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>Comme rappelé dans la délibération de la séance du 14/05/2018, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles est fixé à 0.1 ha par an d'ici à 2030 (conformément au Schéma directeur région Ile de France)</p>  <p>Voir plan 1 - Repérage des zones</p> <p>Des surfaces existantes en zone UX sont encore disponibles et cherchent encore des acquéreurs, le dernier projet d'hôtel ayant été refusé par la mairie (sursis à statuer)</p> <p>Les zones UX inscrites au PLU futur sont uniquement destinées à favoriser des intérêts particuliers (propriétaires fonciers) sans aucune cohérence avec les besoins exprimés ou identifiés des entreprises (aucune consultation ni information des entreprises déjà installées à Villeneuve n'a été faite).</p> <p>Actuellement, 70 ha de zone d'activité (1^{ère} tranche de 13 ha) sont en train de sortir de terre dans le village voisin, le Mesnil Amelot, répondant aux besoins de développement du secteur (contiguës à l'aéroport, au futur contournement Est de Roissy CDG) à proximité de la future ligne 17 du grand Paris express, ces terrains d'activité (en zone de bruits) sont accessibles de Villeneuve en transports en communs et en voiture, il n'y a aucune raison de consommer des terrains agricoles de qualité au détriment de surfaces UB actuelles (déclassement d'une de mes parcelles en zone N sans raison hormis celle de transférer une constructibilité ailleurs) du village pour des terrains qui seraient incapables d'accueillir les besoins des entreprises de 1 Est de Roissy (grosse logistique XXL type opération Goodman au Mesnil Amelot ou C discount à St Mard).</p>  <p>Zone d'activités du Mesnil Amelot « La chapelle Guivry », en cours de réalisation, secteur Gare du Grand Paris Express</p>  <p>Une extension de la zone UX est prévue côté impair de la rue de Paris parcelles 512 et 525, elle est impossible en raison de l'implantation des 2 arrêts de bus contiguës à ces terrains, qui empêche pour des motifs de sécurité la création d'un</p>	<p>La future plateforme située au Mesnil-Amelot n'est pas comparable, s'étendant sur 190000m², soit 19 hectares (zone AUx : 0,8 hectare), elle n'offre pas la même opportunité aux entreprises. Sur le secteur AUx la typologie peut être différente amenant une possible nouvelle offre d'emploi. Concernant les parcelles 512 et 525, les accès sur route doivent se situer à plus de 50 mètres d'un croisement. Toutefois, aucun texte interdit un accès à proximité d'arrêts de bus.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant l'axe 2 et l'incohérence avec la préservation du rideau végétal à l'Ouest : Ce rideau végétal a été réinscrit dans l'OAP de manière à ce qu'il soit recréé et qu'il permette de diminuer l'impact visuel de la zone d'activité depuis la plaine agricole. - Concernant l'axe 3 et la réduction de l'imperméabilisation des sols : Un coefficient d'espace de pleine terre a été instauré, ce qui n'était pas présent dans le PLU de 2005. Toutefois, le projet du cœur de ville et notamment le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA. Le règlement de cette zone s'y appliquera. - Concernant l'axe 4 et le projet du cœur de ville : Le point sur les impôts et les logements sociaux ne relève pas de l'ordre du PLU. La commune souhaite mettre à disposition de la population une salle de réception sans créer


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>nouvel accès sur route. De plus ces terrains sont agricoles et de bonne qualité.</p>  <p>Arrêts de Bus - route CD26 route de Moussy et CD401 rue de Paris</p> <p>Voir plan 2 - Repérage des zones</p>   <p>Axe 2- Préserver et valoriser le cadre de vie : Incohérence entre la volonté de préserver le rideau végétal à l'entrée Ouest de Villeneuve et l'inscription de nouveaux terrains en AUX situés encore plus à l'Ouest....le rideau végétal se trouverait au milieu de la zone d'activité...</p>  <p>Entrée Est, Villeneuve sous Dammartin, rideau végétal</p>   <p>Axe 3 - Préserver et valoriser les milieux et ressources naturelles : Incohérence avec axe 4 Pour réduire l'imperméabilisation des sols en zone urbanisée il paraît incohérent de créer une nouvelle voie de circulation entre la rue des Primevères et la rue des Rosiers, des équipements, une densification de l'habitat qui implique une imperméabilisation des sols.... Pire dans la zone Uaa dite cœur de Village, le coefficient de pleine terre et d'espaces verts est diminué à 20% Quelle est la solution envisagée par la mairie pour traiter les eaux de pluie et éviter les bulles de chaleur propres à la</p>	<p>de gêne pour les habitants alentours. Aujourd'hui, la salle se situe à proximité des habitations pouvant occasionner des gênes sonores, notamment le soir. La zone UE est compatible avec le PDUIF, notamment en termes de réduction d'emplacement automobile. Des études de sol seront menées avant tout projet. Concernant le projet au cœur de village, celui-ci sera revu.</p> <p>- <u>Questions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il n'y a pas d'augmentation de zone à urbaniser dans le cœur du bourg, dans le PLU de 2005, les hangars agricoles étaient déjà dans le secteur UA. Toutefois, le sous-secteur UAa sera supprimé, les parcelles concernées seront inscrites en zone UA. Le règlement de cette zone s'y appliquera. • Concernant le classement d'une partie de parcelle 304, il s'agit d'une erreur comme déjà explicité. La totalité de la parcelle sera classée en zone UB. Toutefois, la réduction du reste de la zone UB passe par une étude de la réalité du terrain et notamment l'occupation de parcelles dont leur totalité est constituée d'espace boisé. Le classement de 3 hectares, en consommation d'espace et ce, en zone UB ne peut être envisagé. Les services de l'État n'autorisent que 1,4 hectare d'extension. • La diminution de la zone UX passe par le déclassement d'une partie des routes de la

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>densification ?</p> <p>Pourquoi la mairie ne propose pas d'intégrer en zone urbaine centrale Uaa des espaces verts et naturels ? La zone de bruit C interdit toutes les constructions collectives (et lotissement et permis groupé).</p> <p>Cela permettrait de créer des espaces de convivialité, pourquoi ne pas envisager une zone de terrains partagés ou une ferme urbaine, des espaces de permaculture permettant de produire en cycles courts des produits à destination des cantines permettant ainsi de conserver la vocation agricole historique de ce lieu.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">Voir plan 4 – Repérage des zones</p> <p>Axe 4 - Aménager un nouveau cœur de Village, mieux sécuriser les déplacements :</p> <p>La création d'un nouveau quartier résidentiel en cœur de village est incompatible avec la zone de bruit C qui interdit tout immeuble collectif (PEB 2007 non révisé depuis), permis groupés et lotissement, par principe on limite la population exposée au bruit et l'augmentation de l'habitat doit être modérée</p> <p>(Contrairement aux 98 logements sociaux dont le permis a été déposé par un promoteur privé), il s'agit d'un principe de précaution de santé public, les études récentes de l'OMS prouvant que les populations exposées au bruit sont plus sujettes aux pathologies cardio-vasculaires.</p> <p>L'augmentation de la population entraînerait la création obligatoire de nouveaux équipements publics (l'école serait encore une fois à agrandir).</p> <p>Dans le projet de PLU, on parle de logements sociaux, quels sont les nouveaux impôts envisagés par la mairie pour financer ces équipements ? Sachant que les bailleurs sociaux sont exonérés de taxes foncières pendant 20 à 30 ans et que la taxe d'habitation sera supprimée pour les habitants éligibles aux logements sociaux ?</p> <p>L'implantation d'une salle de réception communale en sortie de village n'est pas très compréhensible sachant qu'un permis de construire pour un projet privé de salle de réception dans la zone d'activité est en cours d'instruction (en lieu et place du projet hôtelier).</p> <p>La capacité de stationnement pour les salles de réception est à modifier...400m2 de salle de réception représente 250 personnes (cérémonies communautaires) et 100 véhicules (une place pour 4 m² est cohérent)</p> <p>Le terrain envisagé pour cet équipement est actuellement utilisé et depuis 20 ans par une entreprise de tri de déchets, qu'en est-il de son déménagement ? Le terrain est pollué par les déchets (métaux, fibres d'amiantes) quel est l'intérêt de</p>	<p>zone UX à la zone A, et le fond des parcelles 512 et 525, et non d'un déclassement total d'une ou plusieurs parcelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le hameau de Stains apparaît sur le plan général. Toutefois, sa visibilité est réduite sur ce plan. Un zoom sera effectué et intégré au plan du village. Le classement d'une partie de la parcelle 304 (aujourd'hui 683) en zone N est une erreur. La volonté communale est de prendre en compte les parcelles ainsi que les jardins au sein de l'espace urbanisé de référence. La partie de la parcelle concernée sera classée en zone UB. Le classement des parcelles 305 et 306 reviendrait à de la consommation d'espace. Elles ont été classées en zone naturelle par la présence d'un boisement sur la totalité de leur surface. De plus, ces parcelles étaient classées en zone Aa dans le PLU de 2005, elles n'étaient donc pas constructibles. La bande de 50 mètres était déjà présente au PLU de 2005 et de la modification du PLU en 2013. Aussi, la commune souhaite préserver les abords de la Biberonne. Ce point a été félicité par les services de l'État. Le PEB sera rappelé dans les zones concernées au règlement. Le projet du cœur de ville n'étant plus d'actualité, la zone UAa sera supprimée et remise en zone UA, le

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>la mairie de payer un terrain qui nécessite des frais importants et qui n'est pas raccordé aux réseaux ? (L'assainissement de la zone est privé), voir plan 3 - Repérage des zones</p>    <p>Pour le cœur du village il apparait plus raisonnable d'envisager une réutilisation de l'existant (Hangar agricole du marchand de fruits pour des équipements municipaux) négocier en contrepartie de l'accès rendant constructible en habitat diffus quelques lots à bâtir une parcelle de terrain rendant accessible l'école par la rue des Rosiers et aménager le reste en espaces communs verts et d'utilité publique), le projet ne correspond pas aux objectifs à terme en quantité et nombre d'habitants (45 habitants soit 19 nouveaux logements et 13 liés aux mutations du parc existant)</p> <p>Afin de se conformer à la réglementation en zone de bruit, une opération de construction de bureaux modeste aurait pu être envisagée, ECT l'exploitant de la décharge de déchets inertes (ISDI) loue 600m2 à Roissy en complément de ses locaux du château</p> <p>Le village de Villeneuve sera en 2030 à 5 minutes de bus de la gare du grand Paris express du mesnil Amelot.... Pourquoi la mairie n'a pas envisagé ce type de projet en partenariat avec ECT et les propriétaires de la ferme du centre ? et s'est contenté de soutenir un projet d'habitat collectif illégal ?</p> <p>Concernant le volet assainissement, la commune de Villeneuve sous Dammartin ne dispose pas de réseau séparatif, l'assainissement a été refait il y a une dizaine d'années mais compte tenu de la population modérée, la communauté de communes a préféré conserver un réseau unitaire pour des raisons techniques (débit EU insuffisant) et budgétaires. Une augmentation de la population liée à la construction de 98 logements en cœur de Village (50% de population en plus) obligerait à une remise à niveau complète des réseaux.</p> <p>Les eaux usées et pluviales (réseaux unitaires) de Villeneuve sont collectées jusqu'à la station de relevage située à</p>	



Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>l'entrée Est de Villeneuve puis refoulées vers la station d'épuration de Longperrier. La station de relevage dispose d'un réservoir de stockage mais celui-ci en cas d'orage déborde (eaux usées et pluviales) vers la Biberonne, ce qui n'est pas conforme et le serait encore moins avec des logements supplémentaires.</p> <p>Qu'en est-il de la sécurité incendie et sa conformité pour l'installation de 98 nouveaux logements ?</p> <p>Enfin concernant la zone 5 (voir plan repérage des zones) parcelle 271, comment expliquer le passage de zone UB en zone UAa, la rue des Rosiers étant majoritairement constituée d'habitat diffus pavillonnaire ?</p>  <p>• Suite aux remarques sur ces axes de développement, je souhaite obtenir des réponses aux questions suivantes :</p> <p>4-2 Plan de zonage - surfaces par zone et évolution entre PLU avant/après révision</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quel intérêt d'augmenter la zone UA (dense) de plus d'un hectare sachant que la zone de bruit C interdit tout logement collectif et ne permet que de l'habitat individuel desservi par des voies publiques ? - A l'inverse quel intérêt de diminuer la zone UB de + de 3 hectares sachant que seul 1 habitat individuel est autorisé en zone de bruit C ? - Pour la zone UX je n'arrive pas à voir de manière précise ou porte la diminution de près de 2 hectares des zones constructibles, les documents graphiques fournis en ligne (zonage) n'étant pas suffisamment précis - Qu'en est-il du hameau de Stains qui n'apparaît pas sur les documents graphiques ? est-ce un oubli du bureau d'étude ayant élaboré ce projet ? <p>Enfin concernant ma propriété composée des parcelles 300-301-302-304-305-306, une partie de la parcelle 304 est déclassée UB en N (non constructible) sans aucune justification.</p> <p>L'argument évoqué dans le plan de zonage étant que cette parcelle n'a pas été urbanisée et que la commune ne prévoit aucun projet particulier est plus qu'insuffisant voir discriminatoire à mes yeux.</p> <p>Voir plan 6 - Repérage des zones.</p> <p>Je sollicite un reclassement de la parcelle 304 en zone UB comme c'est le cas actuellement.</p> <p>Je sollicite le classement de mes parcelles 305 et 306 en zone UB dans l'alignement de la parcelle 602</p> <p>Par souci de cohérence la parcelle 545 voisine devrait être elle aussi classée en UB de manière à reconstituer la zone historique de constructibilité du village défini par les murs d'enceintes (ou restes de murs), les reculs de 50 m de la biberonne sont respectés et je précise pour la bonne forme que ces parcelles n'ont jamais été agricole et qu'il s'agit de jardins d'agrément dont la constructibilité se limiterait à une maison par parcelles raccordables aux voiries publiques.</p>	



Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>Bien évidemment ces demandes sont justifiées par le bon sens urbanistique et par le partage à venir de ma propriété à mes 2 enfants en total cohérence avec l'accessibilité, le raccordement aux réseaux et la construction de 2 maisons individuelles dans un environnement privilégié (arbres centenaires)</p>   <p>Enfin je terminerais par les remarques sur la formulation même du futur PLU envisagé Zone UA</p> <p>La zone est concernée par le périmètre de bruit B et C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle. Conformément à la réponse du sous-préfet de Meaux à M le Maire du 26 juin 2019 page 6/8 annexée, relative au plan d'exposition au bruit il est précisé, je cite :</p> <p>Le territoire de Villeneuve sous Dammartin est impacté en zone B et C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris Charles d Gaulle qui impose des restrictions en termes de constructibilité, le règlement devra préciser ce point</p> <p>Il apparait nécessaire de formuler sans ambiguïté comme cela était fait dans le PLU en cour de validité :</p> <p>Dans la zone C conformément au plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007 : les immeubles collectifs, les permis groupés, les lotissements et les associations foncières urbaines sont interdits lorsqu' il s'agit d'habitation</p> <p>Pour preuve Le sous-préfet précise concernant l'opération d'aménagement nouveau cœur de village, <i>l'OAP manque de précision quant à la programmation attendue, nombre de logements notamment, ce projet soulève la conformité au regard de la contrainte liée à la zone C du PEB sous laquelle à défaut de dispositifs spécifiques, il ne peut y avoir de dérogation</i></p> <p><u>Zone UB</u></p> <p>La zone est concernée par le périmètre de bruit C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle. J'émet les mêmes remarques que précédemment zone UA relatives à l'avis du sous-préfet et sa mise en application dans le projet de PLU. Ce projet de PLU a été élaboré sans consultation et surtout sans aucune volonté de porter son contenu à la connaissance de la population en raison de son caractère illégal au regard du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle</p> <p>J'ai détaillé au mieux mon ressenti en tant que Villeneuvois de longue date dans ce document mais au regard de la complexité juridique du projet de révision du PLU (433 pages plus ou moins lisibles en raison de la compression des fichiers) j'ai souhaité me faire assister d'un conseil, Me Nicolas POLUBOSCO dont vous trouverez ci-joint les commentaires. Je sollicite votre attention toute particulière. Monsieur le Commissaire-enquêteur, pour que vous informiez</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
<p>←-Observations Courriers ou mails</p>	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>Madame le Maire, des différentes remarques motivées de ces 2 documents Il est encore temps de raisonner sur un avenir plus qualitatif de Villeneuve, répondant à l'intérêt général et envisager les modifications nécessaires pour que la révision du PLU se déroule dans un climat plus serein, je suis convaincu que c'est possible Pièces jointes : - Plan de repérage des zones - Courrier Maître Nicolas POLUBOSCO Landot et associés</p>  <p>REPERAGE DES ZONES CONCERNEES</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
Obs 7	X							<p>Mme VILLENAVE a envoyé le courriel suivant : Demeurant au 32 rue des rosiers 77230 VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN depuis juillet 2005, ou nous avons choisis ce jolie cadre de campagne pour y vivre avec nos deux enfants en bas âges.</p> <p>Je soussigné Madame VILLENAVE Stéphanie vous informe être contre ce projet de 100 logements sociaux au sein de notre petit village d'environ 600 habitants.</p> <p>Cela est inadmissible de vouloir construire ces logements, ce n'est pas vous qui allez en subir tous les désagréments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Problèmes de délinquances - Problèmes d'incivilités - Problèmes de stationnements - Problèmes de circulations - Décote de nos biens immobiliers - Augmentation des impôts - Dégradation de la beauté de notre village <p>Et encore bien d'autres désagréments que nous constaterons plus tard.</p> <p>PAR CONTRE IL N'Y A AUCUN AVANTAGE A CONSTRUIRE CES LOGEMENTS DANS NOTRE BEAU VILLAGE SAUF POUR CELUI OU CELLE QUI A VENDU SES TERRAINS ET QUI S'EST REMPLI LES POCHEs. POUR CONCLURE JE VOUS DIS DONC NON NON ET NON A CE PROJET.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Concernant les points suivants : délinquance, incivilités, décote des biens immobiliers et l'augmentation des impôts, ces éléments ne relèvent pas de l'ordre du PLU. - La zone UAa sera supprimée et les parcelles concernées seront inscrites en zone UA avec le règlement adapté. - L'OAP sera supprimée, la voirie n'est plus d'actualité. - La zone UAa sera supprimée et les parcelles seront inscrites en zone UA, avec le règlement qui y est adapté.
Obs 8	X							<p>Mme FRANQUET a envoyé le courriel suivant : Je vous écris aujourd'hui pour vous faire part de mon inquiétude de voir se construire près de 100 logements dans notre village.</p> <p>Je pense que nous sommes un des rares petits villages à exister encore en Seine et Marne et j'y tiens. Forcément la construction de ces logements va dénaturer celui-ci. L'école qui vient d'être refaite à neuf, est parfaite pour le nombre d'enfants accueillis. Nous avons connu tous les travaux et avons vu nos enfants accueillis dans une salle partagée entre salle de classe et garderie, le dortoir dans une salle non dédiée à cet effet.... Je ne voudrais pas connaître à nouveau un manque de place dans l'école du fait de l'arrivée massive d'enfants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La commune a constaté le refus des services de l'Etat concernant la réalisation de ce projet. Aussi, ce dernier n'étant plus d'actualité, les documents en faisant mention (zonage, règlement, OAP, rapport de présentation) seront modifiés.
Obs 9	X				X			<p>M. COATMELLEC pour la société AVIEX a envoyé le courriel suivant : Je vous prie de trouver ci-joint notre courrier signé. Dans l'attente de votre retour.</p> <p>Objet : PHASE D'ENQUETE PUBLIQUE PLU DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN,</p> <p>Directeur général de la société AVIEX, filiale du groupe AERONET, notre société et une partie groupe familiale d'activités de services que je représente sont implantés à Villeneuve sous Dammartin depuis le 01 Avril 1998.</p> <p>Je connais bien le secteur de l'est de Roissy et tout particulièrement le secteur du Mesnil-Amelot et Compans.</p> <p>Mes collaborateurs et moi-même avons implanté à Villeneuve sous Dammartin dans des bâtiments existant la société Maser Engineering, filiale du groupe CRIT et la société UNILODE Aviation Solutions France, ce qui représente une soixantaine d'emplois stables sur ce site.</p> <p>J'ai pris connaissance du projet de révision du PLU en consultant l'affichage public en me rendant à pied à la boulangerie (je réside en Bretagne et me rends une semaine sur 2 à Villeneuve), j'ai consulté les documents en me rendant sur le site de la mairie et c'est la raison pour laquelle je souhaite émettre quelques remarques :</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les modalités de concertation ont été respectées comme le précise le bilan de concertation. - La commune a souhaité offrir la possibilité de diverses offres avec la zone AUx : <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation de nouvelles entreprises proposées dans les communes alentours et dans le reste de la zone UX. • L'implantation d'une entreprise dont la surface de la parcelle (8000m²) correspond

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>Tout d'abord je tiens à préciser qu'aucune rencontre avec les entreprises que connaît bien mon voisinage professionnel pour les côtoyer depuis des années) n'a été effectué et encore moins de concertation quant à des éventuels besoin de surfaces.</p> <p>Les entreprises n'ont pas été conviées à la réunion du 17/05/2018 et j'ai pris connaissance de cette réunion unique d'information en découvrant le projet de révision.</p> <p>J'ai pris connaissance des terrains éventuels ouverts à l'urbanisation en zone AUX mais j'émetts un avis partagé car ces terrains sont actuellement agricoles et surtout ils ne correspondent pas à la typologie d'implantation d'entreprises dans la zone EST de Roissy, aujourd'hui des bâtiments d'activité (PME) sont vides au Mesnil-Amelot et le seul intérêt de Villeneuve sous Dammartin est sa fiscalité et son prix moins élevé que les zones bordurières de l'Aéroport.</p> <p>Enfin j'ai découvert dans le projet de révision de PLU que la municipalité envisageait une opération de logements collectifs sociaux en cœur de Village.</p> <p>Cette opération située en zone C du plan d'exposition au bruit me parait illégale en raison des restrictions de constructibilité imposées par l'état, dans le précédent PLU en cour de validité il était clairement précisé que tout immeuble collectif, permis groupés ou lotissement étaient interdit lorsqu' il s'agit d'habitation.</p> <p>Comme je vous l'ai indiqué, la raison de notre implantation à Villeneuve sous Dammartin est bien évidemment la proximité de Roissy CDG (nous sommes prestataires aéronautiques) mais aussi la fiscalité attractive.</p> <p>Je doute qu'une création de logements sociaux (qui sont exonérés de taxes foncières et dont les habitants ne payent plus de taxes d'habitation) dans un village sous équipé permette de conserver cet avantage</p> <p>L'implantation d'une entreprise est multi facteurs mais bien évidemment dans une société extrêmement concurrentielle (mondialement pour la maintenance aéronautique car tout se transporte en avion) le prix global du m2 est un critère de choix décisif.</p> <p>Le prix de la fiscalité locale a plus que doublé ces 15 dernières années à travers la taxe foncière, CFE et CVAE pour des loyers stables et des prix de prestations facturées en constante diminution</p> <p>J'attire votre attention sur la perte réelle de compétitivité de nos entreprises en France sachant qu'une partie de nos activités a déjà été délocalisée (fabrication des filets et sangles d'arrimage pour le fret aérien dans notre usine en Chine et maintenance de ces mêmes filets à Dubaï aux Emirats Arabes Unis).</p> <p>Je vous prie Monsieur le commissaire enquêteur de bien vouloir prendre en compte mes remarques qui résument le point de vue des différentes entreprises de Villeneuve sous Dammartin.</p>	<p>aux entreprises actuellement implantées dans la zone UX, voire davantage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'offre de parcelles libres dont certaines entreprises peuvent avoir besoin. Certaines entreprises, comme ECT dont le siège est dans la commune, loue des locaux à Roissy, un manque d'espace sur le site principal est donc déductible. Ces parcelles pourraient leur permettre, par exemple, de se rapprocher du siège. - L'opération du cœur de ville sera supprimée des documents le mentionnant. - Le fait d'ouvrir une zone pour l'accueil de nouvelles activités permet d'offrir la possibilité d'implantation d'entreprises souhaitant de l'espace à proximité de l'aéroport de Paris dans une commune où la fiscalité est attractive par rapport aux communes alentours.
Obs 10	X	X		X	X	X	X	<p>Cabinet d'avocats LANDOT & ASSOCIES ont écrit : Par la présente, j'interviens en qualité de conseil de M. Julien MUSCIANESE, dont l'habitation principale est située sur le territoire de la commune de Villeneuve-Sous- Dammartin.</p> <p>Dans le cadre de la procédure de révision du Plan local d'urbanisme actuellement en cours, M. MUSCIANESE entend émettre les observations suivantes sur le projet de plan, tel qu'il peut être consulté en Mairie et sur le site Internet de la commune.</p> <p>1— A titre liminaire, M. MUSCIANESE entend souligner que le document graphique soumis à enquête publique est incomplet dans la mesure où le hameau de Stains n'y figure pas alors que ce dernier fait partie intégrante du territoire communal et qu'il y est prévu la création d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), comme cela sera évoqué ci-après.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le hameau de Stains est présent sur le plan général du PLU. Pour améliorer la visibilité de ce secteur, un zoom sur le hameau de Stains sera réalisé au sein du plan du village. • L'explication concernant l'extension de la zone AUx passe par différents points : • Offrir la possibilité aux entreprises présentes

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>Surtout, sur le fond, le projet de PLU, tel qu'il peut être consulté, appelle les remarques suivantes.</p> <p>I- L'extension des surfaces classées en zone AUx apparaît disproportionnée par rapport aux besoins réels de la commune en la matière.</p> <p>2— Le PADD fixant comme objectif de « conforter l'activité économique dans la commune », le projet de PLU prévoit une extension des secteurs classés en zone AUx, via la consommation de terres agricoles.</p> <p>L'utilité de cette extension apparaît des plus discutables dans la mesure où des surfaces existantes classées en zone UX sont encore disponibles et cherchent encore des acquéreurs, le dernier projet de construction d'un hôtel dans une zone dédiée à l'accueil d'activités économiques ayant été refusé par la commune, celle-ci ayant opposé un sursis à statuer sur la demande d'autorisation qui lui avait été adressée.</p> <p>En outre, l'extension des zones réservées aux activités économiques prévue par le projet de PLU n'est justifiée par aucun besoin local identifié dès lors qu'aucune consultation ni information des entreprises déjà installées à Villeneuve n'a été faite. De plus, les territoires immédiatement voisins permettant déjà amplement l'accueil de nouvelles activités économiques.</p> <p>Actuellement, 70 ha de zones d'activités sont en train de sortir de terre dans la commune voisine, celle du Mesnil Amelot, afin de répondre aux besoins de développement du secteur (ces zones sont en effet contiguës à l'aéroport Charles-de-Gaulle, au futur contournement Est de ce dernier et sont situées à proximité de la future ligne 17 du grand Paris express). Dans ces conditions, l'utilité publique de l'extension des zones dédiées à l'accueil d'activités économiques sur le territoire de Villeneuve-Sous-Dammartin reste bien mince, et ce d'autant plus qu'elle s'accompagne d'une consommation de terres agricoles de bonne qualité, ce qui contrevient à l'objectif de modération de la consommation de ces terres, tel que fixé par le Schéma Directeur Régional d'Ile-de- France (SDRIF).</p> <p>3— Également, la localisation de ce zonage reste problématique dans la mesure où la configuration de certaines parcelles rend impossible l'implantation de nouvelles activités économiques.</p> <p>Notamment, une extension de la zone UX est prévue côté impair de la rue de Paris (parcelles 512 et 525) alors que l'implantation de nouvelles activités économiques s'avère impossible en raison de l'existence de deux arrêts de bus contigus à ces terrains, ce qui empêche pour des motifs de sécurité la création d'un nouvel accès sur route, comme cela peut être constaté sur place :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>De même, l'extension des zones dédiées à l'accueil de nouvelles activités économiques ne porte que sur des terrains de</p>	<p>de disposer d'espaces supplémentaires à proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Offrir la possibilité à une ou plusieurs entreprises de s'implanter dans une commune à proximité de l'aéroport de Paris – Charles de Gaulle et dont la fiscalité est attractive. <p>Les espaces libres dans la zone UX sont des parcelles offrant environ 1 500m² chacune. Aussi, les parcelles peuvent être insuffisantes pour les besoins actuels.</p> <p>La modération de la consommation d'espace fixée par le SDRIF a été respectée. La zone IIAUX, en vue, elle aussi, d'étendre la zone d'activité, était répartie sur 3,7 hectares. Aujourd'hui, la commune prévoit une extension de 1,4 hectare, soit 2,3 hectares de moins que le PLU de 2005 permettait.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La possibilité de création d'accès aux alentours d'arrêt de bus n'est pas illégale. Les accès doivent se situer à plus de 50 mètres d'un croisement. Les accès seront étudiés avec la Direction des Routes du Département comme il le sera indiqué dans le rapport de présentation. <p>La possibilité qu'offre la zone AUx, de par sa superficie, n'est pas comparable à l'opération Goodman située au Mesnil-Amelot et s'étendant sur 190000m², soit 19 hectares (zone AUx : 0,8 hectare). Les accès devront être effectués d'une voirie et en direct sur les</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>dimension modeste avec une faible profondeur, ce qui apparaît incompatible avec les besoins des entreprises de l'Est de Roissy, lesquels requièrent l'occupation de terrains de grande superficie, (v. par exemple la grosse logistique XXL type opération Goodman au Mesnil Amelot ou C discount à St Mard).</p> <p>Enfin, il existe une incohérence entre la volonté de préserver le rideau végétal à l'entrée Ouest de Villeneuve et l'inscription de nouveau terrains en AUX situés encore plus à l'Ouest....le rideau végétal se trouvant alors en plein milieu de la zone d'activité...</p> <div style="text-align: center;">  <p>Entrée Est, Villeneuve sous Dammartin, rideau végétal</p>  </div> <p>Pour ces différentes raisons, l'utilité publique de l'extension des zones Aux et UX prévue par le projet de PLU peut être sérieusement remise en cause.</p> <p>II- Le projet d'aménagement prévu en cœur de village, outre qu'il n'est pas faisable juridiquement, n'est pas adapté aux équipements existants de la commune.</p> <p>4 — Le projet de PLU prévoit d'effectuer une opération d'aménagement en cœur de village consistant à implanter sur un emplacement actuellement constitué d'un corps de ferme de l'habitat composé « de logements pavillonnaires en accession et de logements locatifs sociaux » (cf. OAP Secteur Cœur de ville).</p> <p>Cette formulation inclut donc la possibilité d'implanter un (ou plusieurs) immeuble collectif de logements sociaux en cœur de village (ce qui explique d'ailleurs qu'un bailleur social a déjà déposé sur cette parcelle une demande de permis pour construire un immeuble collectif de logements dans le cadre d'un projet plus global prévoyant la réalisation de 98 logements...).</p> <p>Du point de vue du zonage du PLU, celui-ci prévoit de classer les terrains visés par cette opération en zone UAa alors que, jusqu'à maintenant, ceux-ci étaient classés en zone A, étant précisé que ces terrains sont tous classés en zone C</p>	<p>parcelles desservies. Ce point sera retravaillé avant l'approbation, puisque la commune a échangé sur ce projet avec le Département et l'Agence Routière Départementale, et ont ainsi pu convenir de solutions pour ce secteur. La commune est consciente que le rideau végétal sera impacté. Pour cette raison, elle a souhaité inscrire dans l'OAP qu'un alignement d'arbres devra être créé afin d'atténuer l'impact visuel de cette zone depuis la plaine agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet du cœur de village sera revu. Le règlement sera adapté de manière à être conforme avec le PEB. <p>Les terrains visés par cette opération en zone UAa n'étaient pas classés en zone agricole (A) mais en zone UA (urbaine dense). Toutefois, la zone UAa sera supprimée et remplacée par la zone UA.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le règlement sera adapté aux prescriptions du PEB. Le règlement et l'OAP relatif au projet du cœur de ville et la zone UAa seront supprimés. Le règlement, après l'avis du département, sera complété avec une possibilité de rejet dans un exutoire naturel des eaux pluviales sous condition de prétraitement. L'OAP relative au cœur de village sera supprimée. Les compétences en matière

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle.</p> <p>Tirant les conséquences de cette opération d'aménagement, le projet de règlement du PLU prévoit qu'en zone UA sont autorisées toutes les constructions, hormis celles qui ne sont pas interdites ou admises sous condition (Article UA 2 dernier alinéa).</p> <p>Telle qu'elle est prévue par le projet de PLU, la rédaction du règlement de la zone UA autorise ainsi dans le cœur du village la construction d'immeubles collectifs de logements de toute nature.</p> <p>5 - Dans un tel contexte, l'utilité publique de l'opération d'aménagement du Cœur de ville n'est pas avérée pour les raisons suivantes.</p> <p>Tout d'abord, elle n'est pas faisable juridiquement dans la mesure où les dispositions du règlement de la zone UA figurant dans le projet de PLU méconnaissent les règles spécifiques applicables aux territoires couverts par un Plan d'Exposition au bruit (PEB).</p> <p>Selon l'article L. 112-10 du Code de l'urbanisme :</p> <p>« Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.</p> <p>A cet effet :</p> <p>1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :</p> <p>a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;</p> <p>b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;</p> <p>c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances (...) ».</p> <p>Selon cette disposition, aucune construction de logements ne peut être autorisée sur un territoire classé en zone C d'un PEB hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ceux qui sont liés à une activité aéronautique, étant précisé que la jurisprudence apprécie de façon stricte cette condition (par exemple, il a pu être jugé que des logements destinés au personnel d'astreinte ou en transit sur le site aéroportuaire ne relevait pas de cette catégorie : v. CAA Bordeaux, 4 mai 2009, <i>Commune de Saint-Jean d'Illiac</i>, req., n° 07BX01664). - Les logements de fonction nécessaires au bon déroulement d'activités industrielles, commerciales ou agricoles, - Des constructions individuelles non groupées, à la condition qu'elles soient situées dans un secteur déjà urbanisé desservi par les équipements publics et sous réserve que le nombre de personnes exposées aux nuisances sonores reste mesuré. <p>Le Code de l'urbanisme n'autorise donc pas l'implantation d'immeubles collectifs de logements sur un territoire classé en zone C d'un PEB.</p> <p>6 - Dans sa rédaction actuelle, le règlement de la zone UA méconnaît donc l'article L. 112-10 du Code de l'urbanisme en</p>	<p>d'assainissement ont été transférées à la CARPF.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le classement d'une partie de la parcelle 304 (aujourd'hui 683) en zone N est une erreur. La volonté communale est de prendre en compte les parcelles ainsi que les jardins au sein de l'espace urbanisé de référence. La partie de la parcelle concernée sera classée en zone UB. • Les services de l'État, et notamment la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en charge d'émettre un avis sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) y sont favorables. Celui-ci est conforme à la réglementation en vigueur. Aussi, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme réglemente les STECAL dans lesquels peuvent être autorisées, entre autre, des constructions (L.151-13 1°). La condition est d'imposer un règlement qui précise les conditions suivantes : • Hauteur : la hauteur est fixée à 11 mètres pour correspondre aux constructions existantes. • Implantation : l'implantation imposée est celle existante pour les constructions déjà existantes dans cette zone. De plus, un mur de clôture à construire ou à maintenir est

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>ce qu'il n'intègre pas les restrictions prévues en zone C du PEB, contrairement à la rédaction antérieure du règlement du PLU, laquelle prévoyait explicitement qu'étaient interdite la construction des immeubles collectifs.</p> <p>D'ailleurs, dans son avis rendu le 29 juin 2019 sur le projet de PLU, le représentant de l'Etat, M. le Sous-Préfet, a souligné ce point, notamment en concluant que « <u>cette OAP en l'état actuel de la réglementation ne peut être mise en œuvre</u> » (avis, p. 8).</p> <p>Il est donc nécessaire que les dispositions du règlement du PLU prévues pour la zone UA soient complétées en intégrant les règles spécifiques posées par l'article L. 112-10 du Code de l'urbanisme et qui interdisent la construction d'immeubles collectifs de logements en zone C du PEB, à l'instar de la version précédente du règlement.</p> <p>A défaut, le règlement de la zone UA sera entaché d'illégalité, ce qui pourra entraîner l'annulation du PLU en cas de recours contentieux.</p> <p>7 — En outre, à supposer que l'OAP Cœur de Village puisse juridiquement être mise en œuvre, il n'en demeure pas moins qu'elle soulèverait d'autres difficultés d'ordre pratique.</p> <p>Tout d'abord, l'article UA 10 du règlement du projet de PLU prévoit que pour le secteur réservé à cette OAP (soit la zone UAa), seuls 20 % d'espaces de pleine terre devront être préservés, autorisant ainsi une imperméabilisation du sol à hauteur de 80 % de la zone.</p> <p>Or, le projet de PLU ne prévoit aucune disposition spécifique permettant d'assurer le traitement des eaux pluviales d'un tel secteur.</p> <p>De plus, la mise en œuvre de l'OAP entraînerait l'arrivée d'une nouvelle population sur le territoire communal dans des proportions importantes.</p> <p>Or, les équipements publics communaux ne permettent pas d'accueillir une telle population.</p> <p>C'est tout d'abord le cas de l'école communale existante dont les capacités ne permettent pas d'accueillir les enfants provenant d'un projet de construction de 98 logements...</p> <p>C'est également le cas des réseaux d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Concernant le volet assainissement, la commune de Villeneuve-sous-Dammartin ne dispose pas de réseau séparatif, la communauté de communes des Plaines et Monts de France (laquelle est compétente pour le traitement des eaux usées et pluviales) ayant préféré conserver ici un réseau unitaire pour des raisons techniques et budgétaires.</p> <p>Une augmentation de la population liée à la construction de 98 logements en cœur de Village (soit une augmentation de la population communale de 50%) obligerait à une remise à niveau complète des réseaux.</p> <p>De plus, les eaux usées et pluviales transitant par le réseau unitaire de Villeneuve sont collectées jusqu'à la station de relevage située à l'entrée Est la commune puis refoulées vers la station d'épuration de Longperrier.</p> <p>La station de relevage dispose d'un réservoir de stockage mais celui-ci en cas d'orage déborde déjà (eaux usées et pluviales) vers le cours d'eau de la Biberonne, ce qui ne pourrait que s'aggraver en cas d'arrivée de nouveaux logements.</p> <p>En conséquence, la mise en œuvre de l'OAP entraînerait la nécessité de réaliser de nouveaux équipements publics (agrandissement de l'école, augmentation de la capacité de la station de relevage et des réseaux d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales) pour pouvoir accueillir cette nouvelle population.</p> <p>Or, le projet de PLU est totalement muet sur cette question, ce qui ne permet pas d'assurer la faisabilité de la mise en œuvre de cette OAP.</p>	<p>imposé pour conserver l'insertion dans l'environnement actuel des constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densité : la densité est faible, elle est gérée par la hauteur et l'emprise au sol maximale des constructions, 30%, ce qui est plus faible que la zone UB, par exemple, afin de correspondre au caractère rural existant. De plus, le règlement impose les accès aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité, notamment en réglementant les accès aux constructions et aux réseaux publics auxquels les constructions doivent être raccordées. Enfin, le secteur est déjà doté de construction à destination d'habitat qu'il convient d'encadrer, et le règlement n'empêche pas la continuité de l'activité agricole. • La zone Nc délimitant le site de l'ISDI a été classée en zone naturelle en vue de sa future destination. La zone N n'empêche aucunement l'exploitation agricole des parcelles, et elle permettra de préserver le boisement.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>L'utilité publique de l'OAP Cœur de village n'est donc pas avérée dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elle n'est pas réalisable juridiquement, compte tenu des contraintes particulières qui s'appliquent en zone C d'un PEB, - Qu'elle comporte de nombreux inconvénients d'ordre pratique si elle devait être mise en œuvre et que le PLU ne prévoit aucune mesure de nature à remédier à de tels inconvénients. <p>III- Le classement d'une partie de la parcelle 304 en zone naturelle est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>8 — En application de l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme, seuls les terrains dotés d'un potentiel particulier peuvent être classés en zone naturelle :</p> <p>« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <p>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</p> <p>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</p> <p>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</p> <p>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</p> <p>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».</p> <p>Le projet de PLU prévoit de classer en zone N une partie de la parcelle 304 appartenant à M. MUSCIANESE, alors que celle-ci était classée en zone U depuis de nombreuses années.</p> <p>Or, cette parcelle ne répond à aucune des conditions posées par l'article R. 151- 24 pour pouvoir être classée en zone N.</p> <p>Ceci est d'ailleurs confirmé par le rapport de présentation du PLU, lequel justifie uniquement le passage de la zone U vers la zone N par le fait que la parcelle n'est pas urbanisée...tout en précisant que la commune ne prévoit aucun projet particulier sur ces secteurs !</p> <p>Autrement dit, selon le rapport de présentation, le changement de zonage de la parcelle 304 n'est justifié par aucun des critères posés par l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme, ce qui le prive de toute utilité publique.</p> <p>En outre, ce changement de zonage de la parcelle 304 entraîne une limitation importante au droit de propriété de mon client puisqu'elle lui interdit de poursuivre son projet visant à diviser cette parcelle en deux lots pour que chacun de ses enfants puisse y construire leur habitation.</p> <p>L'atteinte au droit de propriété de M. MUSCIANESE résultant de ce changement de zonage apparaît donc disproportionnée par rapport son utilité publique, à supposer que celle-ci existe.</p> <p>IV- Les dispositions de la zone Ah ne permettent pas de garantir le maintien du caractère agricole de la zone.</p> <p>9 — Le projet de PLU prévoit la création d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein d'une zone agricole située dans le hameau de Stains.</p> <p>Ce secteur est régi par les dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme selon lesquelles :</p> <p>« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>1° Des constructions ;</p> <p>2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;</p> <p>3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</p> <p>Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement <u>et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</u></p> <p>Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.</p> <p>Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p><u>Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».</u></p> <p>L'instauration d'un STECAL en zone agricole ou naturelle n'est donc possible que si elle est justifiée par des caractéristiques spécifiques du secteur et à la condition que les règles qui y sont applicables permettent d'assurer l'insertion des constructions autorisées dans leur environnement ainsi que leur compatibilité avec le caractère principal (qu'il soit agricole ou naturel) de la zone.</p> <p>Au cas présent, l'existence d'un STECAL prévue par le projet de PLU ne répond à aucune de ces conditions.</p> <p>D'une part, ni le rapport de présentation, ni le règlement du PLU ne précisent les caractéristiques du territoire permettant de justifier l'instauration d'un tel STECAL dans la zone agricole concernée.</p> <p>D'autre part, les dispositions du règlement du PLU applicables en zone AH (p. 70 et s.) ne contiennent aucune règle spécifique permettant d'assurer la compatibilité des constructions qui y sont autorisées avec le caractère agricole de la zone.</p> <p>L'utilité publique de la zone AH constituée par ce STECAL n'est donc pas avérée dès lors les dispositions du projet de PLU contreviennent aux exigences posées par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.</p> <p>V- Les règles prévues pour la zone Nc contreviennent aux dispositions applicables en zone naturelle.</p> <p>10.— Les constructions pouvant être autorisées en zone N sont mentionnées de façon limitative à l'article R. 151-25 du Code de l'urbanisme :</p> <p>« <i>Peuvent être autorisées en zone N :</i></p> <p>1° <i>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</i></p> <p>2° <i>Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».</i></p> <p>Pourtant, le projet de PLU prévoit que sont autorisés en zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de remblais de matériaux stériles, • Les installations nécessaires à la production d'énergie solaire, 	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<ul style="list-style-type: none"> Les installations temporaires liés à l'exploitation du site constitué d'un centre d'enfouissement de matériaux inertes. Ces activités ne peuvent légalement être autorisées en zone N, dès lors qu'elles ne présentent aucun lien avec une quelconque activité agricole ou forestière et qu'elles ne sont associées à aucun bâtiment d'habitation existant. L'utilité publique de la zone Nc n'est donc pas avérée dès lors que les activités qui y sont autorisées ne sont pas permises par le Code de l'urbanisme. <p>11 — Telles sont les observations que M. MUSCIANESE souhaite porter à votre connaissance. Par avance, je vous remercie de bien vouloir prendre en compte lesdites observations lors de la rédaction de votre rapport et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Je demeure à votre disposition pour de plus amples informations...</p>	
Obs 11	X							<p>M. et Mme MOUKLACHI au 17 rue des Rosiers ont écrit : Suite au projet de 100 logements sociaux prévu à Villeneuve-sous-Dammartin, nous ne comprenons pas comment ce projet peut être envisageable car nous sommes en « Zone de bruit » et la loi interdit la construction d'immeubles collectifs. De plus, les travaux coûteux que la mairie a entrepris ne pourra pas supporter cette nouvelle population car l'école sera trop petite. Il y a également de gros problèmes de stationnement depuis les travaux, rue des Primevères.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le projet du cœur de ville sera supprimé, celui-ci n'étant plus d'actualité.
Obs 12	X					X		<p>M. ABASSARY ABDELLATIF au 14 rue des Rosiers a écrit : OBJET : Enquête publique de Villeneuve sous Dammartin Je suis élu au conseil municipal et depuis plusieurs mois je n'assiste plus aux séances du conseil en raison de différents avec notre maire aujourd'hui décédé, relatif à l'évolution du village. Ces différents portent sur les dérives budgétaires liés à l'agrandissement de l'école (un million à la place de 750 000 €) mais aussi sur l'opération cœur village évoqué succinctement dans le projet de révision du PLU. Cette opération de promotion privée (promoteur national Lyonnais spécialisé dans l'habitat social) a été amenée à la mairie par les propriétaires de la ferme du centre (tous les terrains desservis par la voirie publique ont déjà été vendu pour construire des maisons individuelles comme le permet le PLU et les règles d'urbanismes). Le promoteur pour limiter les contestations a élargie le périmètre de l'opération et a intégré à son projet les terrains voisins comprenant une maison en mauvais état , 2 maisons individuelles récentes , un bâtiment d'activité appartenant à un négociant de fruits et légumes et surtout une maison , un atelier et un jardin appartenant à M le Maire (décédé), la volonté du promoteur est sans faille car le permis est déjà déposé et je vous invite M le commissaire enquêteur a en prendre connaissance en mairie (le demande n'était pas affiché le 15 novembre 2019 malgré l'obligation détaillé dans l'article L423-6 du code de l'urbanisme). A partir de ce moment, la volonté du maire a été de faire avancer ce projet coûte que coûte en s'appuyant sur le fait que des logements collectifs sociaux pouvaient être construit en zone de bruit C dans le cas où ces logements recevaient un agrément d'Aéroport de Paris pour y loger son personnel et que les habitants avaient une activité liée à l'aéronautique. Le législateur ne le voit pas ainsi étant précisé que la jurisprudence apprécie de façon stricte la condition d'activité aéronautique (par exemple, il a pu être jugé que des logements destinés au personnel d'astreinte ou en transit sur le site aéroportuaire ne relevait pas de cette catégorie : v. CAA Bordeaux, 4 mai 2009, Commune de Saint-Jean d'Illiac, req., n° 07BX01664) mais c'était le discours de M le Maire pour rendre ce projet plus présentable aux yeux de la population. Il peut y avoir de l'habitat collectif en zone de bruit C pour les logements de fonction de la gendarmerie de l'aéroport</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le projet du cœur de ville sera supprimé, celui-ci n'étant plus d'actualité.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>(caserne de Roissy en France) les logements pour la police aux frontières ou ceux nécessaires à la sécurité aérienne mais en aucun cas pour loger du personnel de nettoyage d'un sous-traitant d'aéroport de Paris...ou dont le contrat de travail évoque vaguement comme lieu de travail l'aéroport c est un détournement manifeste de l'esprit de la loi</p> <p>Je tiens à préciser qu'une opération modeste de 4 logements privés locatifs a été réalisé à Villeneuve en jouant sur cette dérogation et qu'aujourd'hui ces logements sont loués sans distinction et sans contrôle de l'activité réelle des locataires (qui le contrôlerait ? la mairie ? ADP ? il n'existe aucun moyen de contrôle sachant que c'était la condition nécessaire pour obtenir le permis de construire à l'époque).</p> <p>Concernant l'opération cœur de Village principal changement de ce PLU, c'est une centaine de logements sociaux de prévues, plusieurs questions sont sans réponse :</p> <p>La mairie a-t-elle construit un budget prévisionnel pour répondre au besoin immédiat de cette nouvelle population ? (3 classes d'école) et le personnel qui va avec cet accroissement de population, comment compte-t-elle financer ces dépenses ? Par l'augmentation des impôts ?</p> <p>Dans le cadre de la construction de logement sociaux, l'état exonère le bailleur social de taxe foncière pendant 20 ans en contrepartie d'une attribution d'environ 30 % des logements au profit de lui-même (la préfecture) l'état aura-t-il l'obligation de loger des bénéficiaires de logements dont l'activité est liée à l'aéronautique ?</p> <p>Dans le cas contraire, l'état serait lui-même hors la loi et compte tenu de la réponse du sous-préfet de MEAUX à M le Maire du 26 juin 2019 page 6/8 annexée je doute, il est précisé concernant le PEB :</p> <p>« <i>Le territoire de Villeneuve sous Dammartin est impacté en zone B et C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle qui impose des restrictions en termes de constructibilité, le règlement devra préciser ce point</i> ».</p> <p>J'attire votre attention Monsieur le Commissaire enquêteur sur le fait que ce projet de révision du PLU est dicté uniquement par des intérêts privés (propriétaires désirants se séparer au meilleur prix de leurs terrains en zone de bruit et promoteur en mal de projet quitte à enfreindre la loi) sans tenir compte de l'intérêt de la population du village Une augmentation de quasi 50% de la population sans ressources financières complémentaires (Villeneuve bien qu'en zone de bruit B et C ne dispose pas d'une partie de son territoire sur la plateforme ADP) serait une catastrophe.</p>	
Obs 13	X	X						<p>Mme MUSCIANESE Camille du 20 rue des Rosiers a écrit : J'habite à Villeneuve avec mon père et ma sœur depuis 2007 dans la maison de famille précédemment occupée par mes grands-parents en 1970</p> <p>Salariée d'un réseau d'agences immobilières national je connais particulièrement bien la problématique des zones de bruits dans le canton de Dammartin et le marché immobilier résidentiel. A titre personnel, je souhaite continuer à résider dans le village et nous avons envisagé en famille un partage de la propriété pour y construire 2 maisons (une pour ma sœur et moi). Après consultation du projet de révision du PLU je constate qu'une partie de la parcelle 304 (celle concernée par notre partage familial) est déclassée de UB en N, je souhaite que le classement d'origine en zone UB soit conservé. Je demande la justification d'une telle décision sachant que la seule possibilité de faire de 1 habitat en zone de bruit C est la construction d'habitat individuel....</p> <p>Je souhaite aussi afin de retrouver les limites historiques de constructibilité du village que les parcelles 305 et 306 soit classées en zone UB dans l'alignement de la constructibilité de la parcelle 602 (le décrochement de la zone N au niveau de notre propriété est incompréhensible, nous sommes au même éloignement de la biberonne et notre propriété existe depuis 1650 environ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le classement d'une partie de la parcelle 304 (aujourd'hui 683) en zone N est une erreur. La volonté communale est de prendre en compte les parcelles ainsi que les jardins au sein de l'espace urbanisé de référence. La partie de la parcelle concernée sera classée en zone UB. Le projet du cœur de ville sera supprimé au sein des OAP, du zonage, du règlement et du rapport de présentation. En effet, le PEB sera

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
								<p>Je précise que 3 maisons sur 1 ha de terrain dans le cadre d'une division familiale respectent les critères de constructibilité de la zone C du plan d'exposition au bruit (habitat individuel possible sous réserve de raccordement à la voirie publique et accroissement modéré de la population). Cette modification nous permettra de construire chacune une maison sur les parcelles 304 et 305 desservies par un accès depuis la rue des rosiers</p> <p>Je souhaite aussi préciser mon avis sur l'opération cœur de village envisagée par la mairie de Villeneuve et un promoteur privé et obtenir des réponses à mes questions :</p> <p>Cette opération entraînerait une augmentation significative de la population (environ 250 personnes) et au regard de la réglementation applicable en zone de bruit C c'est illégal</p> <p>Pour preuve, la réponse du sous-préfet de Meaux à M le Maire du 26 juin 2019 annexé au projet de révision du PLU précisant : Le territoire de la commune de Villeneuve sous Dammartin est impacté en zone B et C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris Charles qui impose des restrictions en termes de constructibilité, le règlement devra préciser ce point</p> <p>A la suite, Le sous-préfet précise au sujet de l'opération cœur de village, L 'OAP manque de précision quant à la programmation attendue, nombre de logements notamment, ce projet soulève la conformité au regard de la contrainte liée à la zone C du PEB sous laquelle à défaut de dispositifs spécifiques, il ne peut y avoir de dérogation.</p> <p>De plus cet apport massif de population entrainera des besoins en équipements collectifs (école, personnel de mairie, renforcement des réseaux...)</p> <p>Je souhaite savoir si la commune à établi un budget prévisionnel de fonctionnement et d'investissement pour prévoir l'accueil d'environ 250 nouveaux habitants,</p> <p>Je souhaite connaître quelles seront les nouvelles ressources ? S'agit-il d'un financement des équipements indispensables (école) par l'emprunt, est-il normal de faire payer aux habitants existant les dépenses pour ceux à venir ? Sachant que les logements sociaux ne payent pas de taxes foncières pendant 20 ans et encore moins de taxe d'habitation, s'agit-il tout simplement d'augmentations d'impôts ?</p> <p>Je souhaite connaître les raisons pour lesquelles la municipalité souhaite accueillir un programme de logements sociaux disproportionné sachant qu'en raison de sa taille (650 habitants) Villeneuve en est dispensée ? (Pour rappel les communes de plus de 1500 habitants appartenant à une intercommunalité de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de 15000 habitants doivent en région parisienne disposer de 25% de logements sociaux d'ici 2025)</p> <p>J'invite M le commissaire enquêteur à consulter le dossier de dépôt de permis de construire de ce projet de logements sociaux pour mieux comprendre le contexte de la révision du PLU porté par M le Maire aujourd'hui décédé.</p> <p>J'annexe pour votre parfaite information la régularisation de l'avis de dépôt de permis de construire du promoteur affiché le 13 novembre 2019 pour un dépôt effectif le 29 mai 2019 soit plus de 5 mois pour afficher un permis de plus de 7000 m² de surfaces de plancher...je souhaite préciser qu'il s'agit d'un manque de transparence manifeste de la mairie et en aucun cas un oubli, cette demande de PC est au regard du PLU en vigueur irrecevable, le projet de révision de PLU pour la zone cœur de village semble être une adaptation aux besoins du promoteur pour permettre l'instruction de son PC</p> <p>L'opération cœur de village est projetée sur des terrains appartenant à la famille de propriétaires terriens de Villeneuve, à la succession du maire décédé et au marchand de fruits et légumes dont les maisons et le bâtiment d'activité désespéraient de trouver acquéreur au prix demandé. Une opération globale d'une centaine de logements revendu à un</p>	mentionné et le règlement sera adapté à celui-ci.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	<p>Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.</p>	

Pour le Maire Émile
17 Avenue Charles de Gaulle
94401 LA GUYANNE



Village de Liane



Village de Liane
7000
94401 LA GUYANNE

Commune de Cayenne, le 17 novembre 2019

AVIS DE DEPOT
DE CONSTRUCTION

Plan : PC 97 011 14 0000

Départ : 973

Nom du Demandeur : M. VILBROTE MICHAEL ENI

Adresse : 40 rue Charles de Gaulle
94401 LA GUYANNE

Surface de la construction : Construction de 4 logements de type appartement collectifs,
de 21 mètres carrés, d'une surface au sol qui se fera
plus en détail.

Adresse des services : 24 E. Rue des Écoles
94401 LA GUYANNE

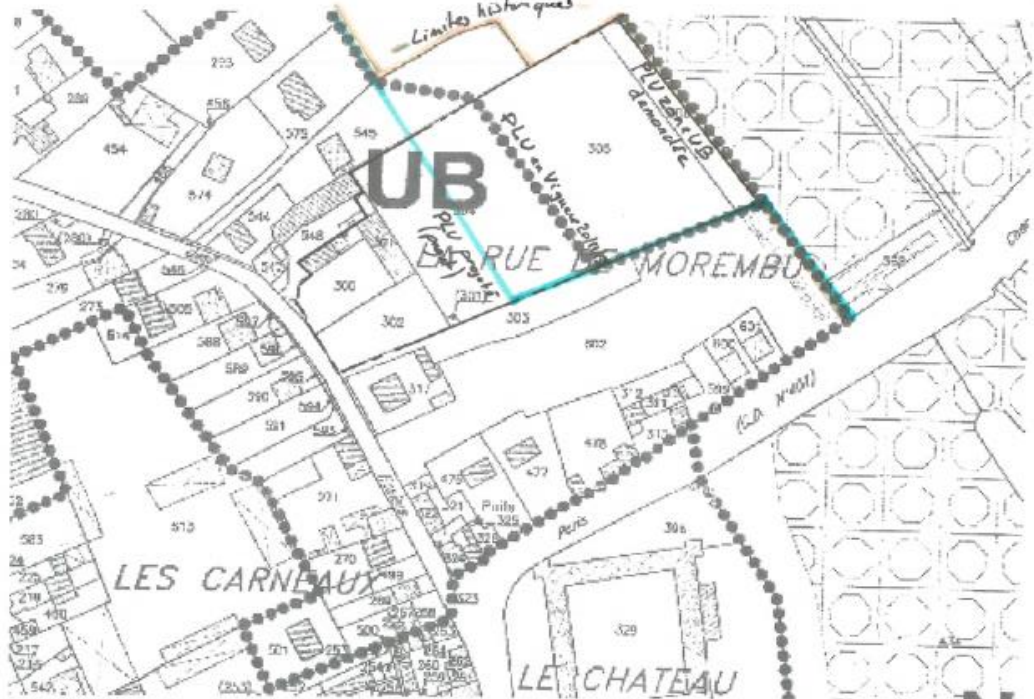
Surface de plancher total : 7 812,25 m²

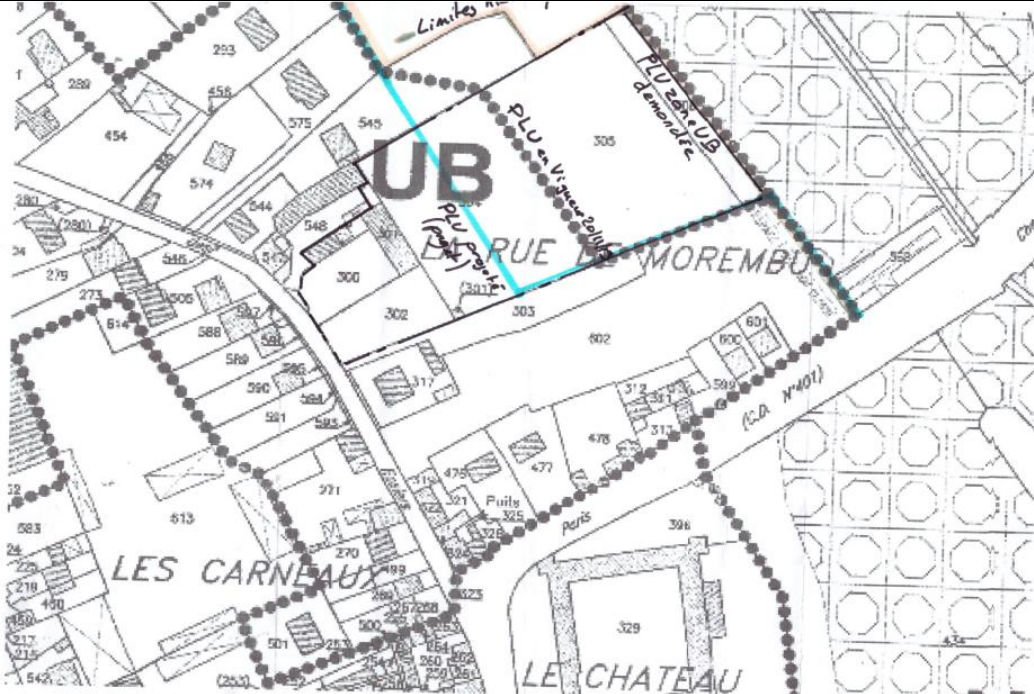
Surface de la Construction : 12 m²

Pour le Maire Émile
17 Avenue Charles de Gaulle
94401 LA GUYANNE



94401 LA GUYANNE

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
←-Observations Courriers ou mails Construction en zone C du PEB Zonage et règlement graphique Règlement écrit Préservation zones N et A Activités industrielles et économiques Les erreurs relevées Autres thématiques								Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.	
									
Obs 14		X					X	M. MUSCIANESE Julien a de nouveau déposé : 1) Je souhaite corriger une erreur de mon courrier du 13 novembre relatif au hameau de Stains (Cf. Obs n°10), celui-ci apparaît sur la carte du projet de révision du PLU consultable en mairie, mes commentaires ont été rédigés à partir d'une impression du fichier consultable sur internet et il n'était pas visible, je souhaitais corriger cette faute. 2) Je souhaite annexer une proposition de modification de la zone UB autour de ma propriété (300, 301, 302, 304 et 305) et celle de mon voisin (545) visant à retrouver les limites historiques d'urbanisation du village (murs de séparation en pierres)	<ul style="list-style-type: none"> En effet, le hameau de Stains apparaît sur le plan de zonage général. Toutefois, pour une meilleure lisibilité, un zoom du hameau de Stains sera effectué sur le plan du village. La proposition concernant la parcelle 304 est acceptée, puisqu'il s'agit d'une erreur de

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	Commentaires	Avis et commentaires de Villeneuve-sous-Dammartin
← Observations Courriers ou mails	Construction en zone C du PEB	Zonage et règlement graphique	Règlement écrit	Préservation zones N et A	Activités industrielles et économiques	Les erreurs relevées	Autres thématiques	<p>Texte complet ou résumé de l'observation, du courrier ou du courriel.</p>  <p>Détail 20 rue des Rosiers + 22, Limites historiques du Village, changements projetés</p>	<p>limite de la surface urbanisée de référence. Toutefois, le classement de la parcelle 305, uniquement boisé serait considéré comme de la consommation d'espace. De plus, celle-ci était classée en zone Aa au PLU de 2005.</p>
	Obs 15	X							
15	OBSERVATIONS RELEVÉES AU TOTAL								